

ОСОБЛИВОСТІ ІПОТЕКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Об'єктом іпотеки може бути як одна, так і декілька земельних ділянок розташованих в межах території України, що відповідають загальним умовам предмета договору іпотеки передбачених у ч. 1 ст. 5 Закон України «Про іпотеку». Так, однією із умов є те, що об'єкт який передається в іпотеку повинен бути у встановленому законом порядку виділений як окремий об'єкт права власності. Індивідуалізація землі і виникнення її як об'єкта правовідносин – земельної ділянки відбувається за рахунок встановлення її розміру, розташування та реєстрація у складі державного реєстру земель – державному земельному кадастрі. Тому, для того щоб земля мала можливість виступати в якості предмета договору іпотеки, повинна пройти реєстрацію в земельному реєстрі і бути присвоєний їй кадастровий номер.

Слід враховувати вимоги п. 3 ч. 1 ст. 18 Закон України «Про іпотеку», що при іпотеці земельної ділянки має зазначатися її цільове призначення. Недотримання цієї вимоги, тягне за собою можливість визнання договору недійсним на підставі рішення суду (ч. 2 ст. 18 Закон України «Про іпотеку»). Доцільним також є в рамках ідентифікація об'єкта іпотеки до договору іпотеки земельної ділянки додавати в якості обов'язкового додатку кадастровий план місця розташування земельної ділянки.

Право застави (іпотеки) земельної ділянки поширюється на її приналежності, на плоди, продукцію та доходи одержані від використання переданого в іпотеку об'єкта, якщо інше не встановлено договором. В даному випадку слід звернути увагу на особливості іпотеки лісу, багаторічних насаджень та об'єктів водного фонду. Оскільки, чітко простежується з аналізу ЗК України, а саме Глави 11 «Землі лісогосподарського призначення» та Глави 12 «Землі водного фонду», що об'єктом розглядається не сама лісна рослинність, багаторічні насадження та води (не самі води як такі, є об'єктом, не дивлячись на те, що вони пов'язані з

дном та берегом водного об'єкта), а саме земельні ділянки, на яких вони розташовані. Тому у всіх вище зазначених випадках об'єктом іпотеки є не сам ліс, багаторічні насадження та об'єкти водного фонду, а земельні ділянки на яких розташовані останні.

Земельна ділянка, що знаходиться у спільній власності відповідно до ч. 2 ст. 133 ЗК України передається в іпотеку за згодою всіх співвласників. Така згода повинна бути нотаріально посвідчена. Співвласник земельної ділянки, має право передавати на підставі ч. 2 ст. 6 Закон України «Про іпотеку» свою частку за умови виділення цієї частки в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості.

Також слід відзначити, що законодавство не містить мінімальних та максимальних меж земельних ділянок які можуть передаватися в іпотеку. Тому можна вважати, що визначення мінімального та максимального розміру здійснюється виходячи з цільового призначення земельної ділянки та потреб власника для яких відповідна земельна ділянка буде використовуватися.

Окрім, земельної ділянки в іпотеку можуть також передаватися права на останню. Зокрема, об'єктом іпотеки відповідно до ч. 4 ст. 93, ч. 1 ст. 133 ЗК України та ч. 7 ст. 5 Закон України «Про іпотеку» може бути право оренди земельної ділянки. При цьому, право оренди може бути предметом іпотеки лише в тому випадку, якщо надає орендарю право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна (тобто, будівлі споруди, що розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею). Так, право оренди в цьому разі в силу закону, та для цілей Закон України «Про іпотеку» вважається нерухомим майном.

Доцільно звернути увагу на те, чи може бути предметом іпотеки право оренди земельної ділянки, якщо в свою чергу земельна ділянка таким предметом виступати не може, за умови, що законом не накладено заборону на іпотеку права оренди? Оскільки відбувається передача в іпотеку не земельної ділянки, а лише майнового права – права оренди на земельну ділянку, а власник залишається не змінним, то вважаю, що право оренди може виступати предметом іпотеки за вказаних умов. Опосередковано підтвердженням вказаної позиції може стати ч. 5 ст. 120 ЗК України, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю

або споруду фізичними або юридичними особами, які не можуть мати у власності земельних ділянок, до них переходить право користування земельною ділянкою, на якій розташований жилий будинок, будівля або споруда, на умовах оренди.

Відповідно до ч. 1 ст. 15 Закон України «Про іпотеку», всі заборони та обмеження щодо цільового використання земельних ділянок, встановлені ЗК України, є чинними при їх іпотеці. Такі обмеження та заборони пов'язані з особливостями правового режиму земельних ділянок, який формується в першу чергу відповідно до їх цільового призначення (ст. 19 ЗК України визначає дев'ять категорій земель за їх цільовим призначенням).

В даному разі при іпотеці земельних ділянок слід виділити особливості передбачені для земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Це пов'язано з тим, що останні складають основу особливо цінних земель із всього складу земель України та мають особливі властивості (родючість), що має як велике природне значення, так і економічне. Відповідно до ч. 4 ст. 133 ЗК України заставодержателями земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них (оренди, емфітевзису) можуть бути лише банки. Враховуючи світовий досвід найбільш ефективним, є створення Іпотечного земельного банку України державної форми власності.

У разі звернення стягнення на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, яке проводиться на прилюдних торгах слід враховувати вимоги ст. 130 ЗК України, щодо суб'єктів які можуть виступати покупцями земель сільськогосподарського призначення. При цьому, відповідно до п. 13 розділ X перехідних положень ЗК України, введений тимчасовий мораторій, що на період до 01 січня 2015 року громадяни та юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів (площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом).

Науковий керівник: д. ю. н., проф., чл.-кор. АПрН України І. В. Жилінкова